



Reporting Mensuel

Au 31 octobre 2024

Les références à un classement, un prix et/ou à une notation ne préjugent pas des résultats futurs du fonds ou du gestionnaire.



OPCVM IMMOBILIER DE DROIT FRANÇAIS

1. OBJECTIF DU FONDS

L'objectif du FCP est de mettre en œuvre une gestion discrétionnaire pour surperformer, via une exposition aux actions du secteur immobilier de l'Union européenne et en conciliant performance financière et extra-financière, l'indicateur de référence FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone Capped dividendes nets réinvestis après déduction des frais de gestion sur la durée de placement recommandée (supérieure à 5 ans).

2. COMMENTAIRE DE GESTION

Cent fois sur le métier, remettre son ouvrage

Les foncières cotées ont lourdement chuté en octobre avec un recul de 6,9 %, supérieur à celui observé pour l'indice généraliste Stoxx 50 mettant ainsi fin à une surperformance continue du secteur depuis le Printemps dernier. Votre fonds a pour sa part reculé (part P) de 5,7 % (la performance YtD reste positive avec une hausse de 6.6 % pour la part P), sa relative résistance venant de la sous pondération où l'absence de position sur les titres les plus affectés (Immobiliaria Colonial, Montéa, Kojamo, Cofinimmo) et de la bonne performance des foncières de Data Centers américaines (Equinix et Digital Realty). Cette lourde rechute n'a rien à voir avec la marche des affaires des foncières cotées, en amélioration continue, et tout avec la lecture que fait le marché de l'élection de Donald Trump à la Présidence des Etats-Unis.

Le programme du Président élu est effectivement susceptible de relancer l'inflation Outre-Atlantique avec son mix de rehaussement potentiel du coût du travail (expulsions forcées de migrants), d'allègement fiscaux et de hausse des droits de douane (renchérissant le panier moyen des Américains) et donc de contrarier la trajectoire de baisse de ses taux par la réserve fédérale américaine. A l'inverse, **la mise en œuvre de ce programme aurait un clair effet récessionniste en Europe**. Rappelons à cet égard que les exportations représentent respectivement 22,3 % et 41,3 % du PNB de la France et de l'Allemagne, les Etats-Unis comptant pour respectivement 9,56 et 8,92 % de ces exportations (données 2022, source Zeitgeist Series, Global Trade Alert). **Dans ce cadre, il nous paraît probable que la Banque Centrale Européenne soit amenée à accélérer les baisses de ses taux directeurs, normalisant progressivement la partie courte de la courbe des taux et créant un environnement relatif ultra favorable aux foncières cotées.** La stabilisation de la partie longue de la courbe nous paraît par contre possible compte-tenu d'un probable fort accroissement des dépenses militaires à venir.

Du côté des **foncières en Eurozone dont la valorisation s'est affaïssée** (décote sur ANR 2024^e : 29 %, P/CF 24^e : 13.3X, rendement du dividende 24 estimé : 5,8 % source Kempen), nous retenons des multiples rencontres que nous avons eues récemment avec leurs dirigeants, le **retour d'un discours de croissance** pour celles ayant les bilans les plus solides, **un consensus clair sur la fin des baisses de valeurs d'expertises** et des performances locatives qui permettront aux acteurs détenteurs d'actifs rares de compenser le recul de la contribution de l'indexation dans les années à venir. Tous ces éléments militent pour **une disparition progressive des décotes sur ANR supposant un potentiel d'appréciation considérable du secteur par rapport à ses niveaux actuels.**

Laurent Saint Aubin et Serge Demirdjian
Achevé de rédiger le 19/11/2024

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



Laurent Saint Aubin
Gérant de Sofidy Sélection 1
Directeur de la Gestion Actions

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Société de Gestion	SOFIDY SAS																	
Gérant	Laurent Saint Aubin																	
Date de création	Novembre 2014																	
Nature juridique	FCP																	
Code ISIN	Part P	FR0011694256																
	Part C	FR0013349297																
	Part I	FR0011694264																
	Part GI	FR0013349289																
Sous-classe d'actifs	Thématique																	
Indice de référence	FTSE EPRA/NAREIT Euro Zone Capped																	
Horizon de placement	> 5 ans																	
Échelle de risque	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			1	2	3	4	5	6	7								
	1	2	3	4	5	6	7											
Éligible Assurance vie	Oui																	
Éligible PEA	Non																	

ANALYSE DE LA PERFORMANCE*

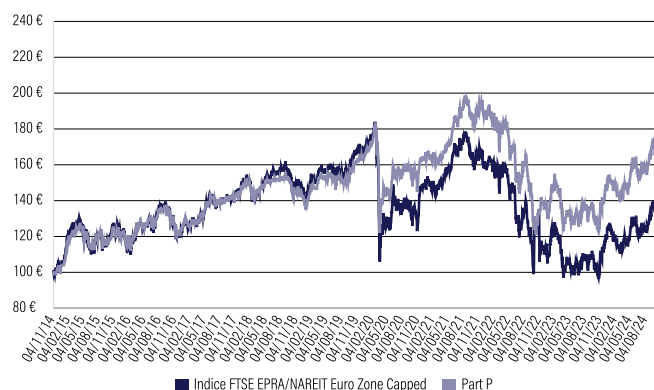
Sur 12 mois glissants	Indice	Part I	Part P	Part GI	Part C
Performance	25,8 %	28,8 %	27,6 %	29,3 %	28,6 %
Volatilité	20,9 %	17,9 %	17,9 %	17,9 %	18,0 %
Ratio de Sharpe	-	1,40	1,33	1,42	1,38
Tracking error (risque relatif)	-	3,8 %	3,8 %	3,8 %	4,8 %
Alpha	-	6,3 %	5,0 %	6,7 %	6,1 %
Bêta	-	0,85	0,85	0,85	0,85

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

AVERTISSEMENT - RISQUE : Le FCP investissant dans un secteur thématique, il peut également être soumis à des risques sectoriels. Les détails de ces risques sont décrits dans le DIC et le prospectus du fonds.

3. PERFORMANCE DU FONDS*

Au 31 octobre 2024 | base 100 au 4 novembre 2014



* les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

4. HISTORIQUE DE LA PERFORMANCE⁽⁴⁾

	Depuis l'origine ⁽¹⁾	2019	2020	2021	2022	2023	Jan. 24	Fév. 24	Mars 24	Avril 24	Mai 24	Juin 24	Juil. 24	Août 24	Sept. 24	Oct. 24	Nov. 24	Déc. 24	2024 YTD	
Part P	+63,0 %	+22,7 %	0,0 %	+15,0 %	-30,6 %	+14,6 %	-1,6 %	-7,1 %	+7,4 %	+1,5 %	+5,7 %	-5,4 %	+3,6 %	+4,2 %	+5,0 %	-5,7 %				+6,6 %
Indice	+28,4 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %	+9,2 %	+1,0 %	+5,7 %	-6,7 %	+3,2 %	+5,1 %	+5,7 %	-6,9 %				+1,8 %
VL (€)	100,00	167,41	167,40	192,45	133,53	153,00	150,62	139,99	150,34	152,65	161,31	152,53	158,04	164,69	172,87	163,04				163,04

	Depuis l'origine ⁽¹⁾	2019	2020	2021	2022	2023	Jan. 24	Fév. 24	Mars 24	Avril 24	Mai 24	Juin 24	Juil. 24	Août 24	Sept. 24	Oct. 24	Nov. 24	Déc. 24	2024 YTD	
Part I	+80,4 %	+23,8 %	+0,1 %	+17,6 %	-29,8 %	+15,8 %	-1,5 %	-7,0 %	+7,5 %	+1,6 %	+5,8 %	-5,4 %	+3,7 %	+4,3 %	+5,0 %	-5,6 %				+7,4 %
Indice	+28,4 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %	+9,2 %	+1,0 %	+5,7 %	-6,7 %	+3,2 %	+5,1 %	+5,7 %	-6,9 %				+1,8 %
VL (€)	1 000,00	1 755,60	1 757,30	2 066,61	1 449,74	1 679,42	1 654,91	1 539,44	1 654,66	1 681,47	1 778,31	1 682,62	1 744,87	1 819,61	1 911,43	1 804,10				1 804,10

	Depuis l'origine ⁽²⁾	2019	2020	2021	2022	2023	Jan. 24	Fév. 24	Mars 24	Avril 24	Mai 24	Juin 24	Juil. 24	Août 24	Sept. 24	Oct. 24	Nov. 24	Déc. 24	2024 YTD	
Part GI	+16,1 %	+24,1 %	0,0 %	+17,9 %	-29,6 %	+16,2 %	-1,4 %	-7,0 %	+7,5 %	+1,7 %	+5,8 %	-5,4 %	+3,7 %	+4,3 %	+5,1 %	-5,6 %				+7,7 %
Indice	-18,5 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %	+9,2 %	+1,0 %	+5,7 %	-6,7 %	+3,2 %	+5,1 %	+5,7 %	-6,9 %				+1,8 %
VL (€)	10 000,00	11 172,77	11 172,77	13 170,38	9 271,40	10 777,85	10 623,90	9 885,34	10 628,08	10 803,66	11 429,28	10 817,16	11 220,87	11 704,89	12 299,16	11 612,00				11 612,00

	Depuis l'origine ⁽³⁾	2019	2020	2021	2022	2023	Jan. 24	Fév. 24	Mars 24	Avril 24	Mai 24	Juin 24	Juil. 24	Août 24	Sept. 24	Oct. 24	Nov. 24	Déc. 24	2024 YTD	
Part C	+13,7 %	+23,6 %	0,0 %	+17,3 %	-30,0 %	+15,6 %	-1,5 %	-7,0 %	+7,5 %	+1,6 %	+5,7 %	-5,4 %	+3,7 %	+4,3 %	+5,0 %	-5,6 %				+7,2 %
Indice	-17,8 %	+22,2 %	-10,9 %	+6,4 %	-32,6 %	+15,4 %	-3,9 %	-8,7 %	+9,2 %	+1,0 %	+5,7 %	-6,7 %	+3,2 %	+5,1 %	+5,7 %	-6,9 %				+1,8 %
VL (€)	100,00	111,60	111,59	130,95	91,68	105,99	104,43	97,12	104,38	106,05	112,14	106,09	109,99	114,69	120,45	113,67				113,67

(1) Depuis le 04/11/2014 ; (2) Depuis le 26/07/2018 ; (3) Depuis le 19/07/2018.

(4) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

La part E n'est pas représentée car elle est réservée notamment à la société de gestion et aux sociétés du groupe Tikehau Capital, aux mandataires sociaux et salariés de ces entités et aux fonds gérés par ces entités (liste exhaustive à retrouver dans le prospectus de l'OPCVM).

PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE AU 31 OCTOBRE 2024

	Fonds	Indice
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD	7,62 %	9,55 %
VONOVIA SE	7,37 %	9,79 %
KLEPIERRE	7,36 %	7,63 %
GECINA SA	6,48 %	6,01 %
LEG IMMOBILIER SE	5,73 %	8,04 %
TAG IMMOBILIER AG	5,24 %	3,73 %
COVIVIO	4,56 %	4,14 %
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	3,86 %	3,81 %
GRAND CITY PROPERTIES	3,61 %	1,24 %
UNITE GROUP	3,42 %	0,00 %

FRAIS ET COMMISSIONS

(Base 100 au 4 novembre 2014)

Frais de gestion maximal applicable TTC***	Part P	2,20 %
	Part C	1,30 %
	Part I	1,10 %
	Part GI	0,75 %
Droit d'entrée maximum TTC*	Part P	Jusqu'à 4 %
	Part C	Jusqu'à 4 %
	Part I	Jusqu'à 3 %
	Part GI	Jusqu'à 1 %
Commission de surperformance**		20 %
Souscription initiale	Part P	1 part
	Part C	1 part
	Part I	100 parts
	Part GI	100 parts

* Aucun droit d'entrée n'est perçu par la Société de Gestion.

** 20 % TTC de la surperformance du fonds, nette de frais par rapport à son indice de référence et dans le respect du principe de "High Water Mark" à compter du 1^{er} décembre 2020.

***Les taux appliqués au 31/10/24 sont les taux maximums applicables à l'exception de la part P où le taux appliqué est de 2,00 % à compter du 1^{er} avril 2024.

5. DONNÉES DE L'OPCVM AU 31 OCTOBRE 2024

	Part I	Part P	Part GI	Part C
Nombre de parts	5 140,3	483 123,9	2 252,9	22 179,9
Valeur liquidative (€)	1 804,10	163,04	11 612,00	113,67
Actif net (€)*	151 419 577			

* en ce compris l'actif net de la part E, part notamment réservée à la société de gestion et aux sociétés du groupe Tikehau Capital, aux mandataires sociaux et salariés de ces entités et aux fonds gérés par ces entités (liste exhaustive à retrouver dans le prospectus de l'OPCVM).

6. EXPOSITION DU PORTEFEUILLE AU 31 OCTOBRE 2024

Devises (y compris cash)	Secteurs ⁽¹⁾	Géographique ⁽¹⁾
Euro	Logements 28 %	Allemagne 27 %
Livre sterling	Commerces 24 %	France 22 %
Dollar américain	Bureaux 16 %	Royaume-Uni 11 %
Couronne suédoise	Logistique 10 %	Espagne 9 %
Autres	Autres 22 %	Autres 31 %

(1) Répartitions déterminées par le gérant en éclatant l'activité des sociétés en portefeuille entre les différents secteurs / zones géographiques.

Les notations ESG des émetteurs du portefeuille ci-dessous proviennent des notes ESG de S&P Global :

NOTES ESG⁽¹⁾ MOYENNE PONDÉRÉE POUR LE FCP SOFIDY SÉLECTION 1

La note ESG détermine le profil extra-financier des sociétés (en termes de risques et d'opportunités), plus la note ESG est haute, meilleure elle l'est.

Gouvernance	50
Social	43
Environnement	55
Profil de risque ESG	50



LES 5 POSITIONS AVEC LA MEILLEURE NOTE ESG⁽¹⁾

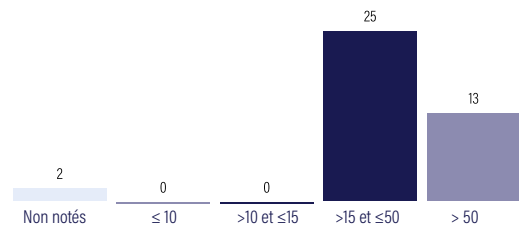
	Gouvernance	Social / Environnement Sociétal	Note ESG
COVIVIO	66	68	71
MERLIN PROPERTIES SOCIMI SA	65	68	70
WAREHOUSES DE PAUW SCA	74	63	68
DIGITAL REALTY TRUST	59	49	65
AROWNTOWN SA	62	62	63

LES 5 POSITIONS AVEC LA MOINS BONNE NOTE ESG⁽¹⁾

	Gouvernance	Social / Environnement Sociétal	Note ESG
INCLUSIO SA	50	19	21
EUROCOMMERCIAL PROPERTIES NV	32	26	28
KOJAMO OYJ	31	27	30
XIOR STUDENT HOUSING NV	39	34	32
AEDIFICA	48	25	35

Reporting ESG

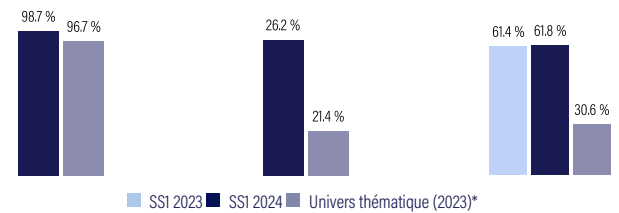
Répartition des notes ESG⁽¹⁾ des émetteurs du portefeuille



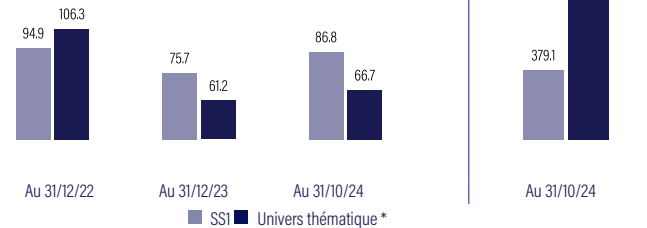
(1) La note ESG détermine le profil extra-financier des sociétés (en termes de risques et d'opportunités). Les valeurs dont la note ESG est inférieure à 10 sont exclues de l'univers d'investissement (plus la note ESG est haute meilleure elle l'est).

Mesures d'impact & Empreinte carbone

Proportion d'émetteurs ayant une politique anti-corruption publique | Pourcentage de femmes parmi les cadres dirigeants | Signataires du pacte mondial des Nations Unies



Intensité carbone moyenne pondérée (pour les scope 1 et 2, en tonnes équivalent CO₂, par million d'euros de chiffre d'affaires)



Sources utilisées : Sustainalytics, base de données du UN Global Compact, rapports annuels et sites internet des sociétés.

* Univers thématique mis à jour trimestriellement et composé de 1 377 valeurs au 30/09/2024 après exclusion des 20 % de notes les moins bonnes (approche « best in universe »). Le taux de couverture de l'univers est de 100 % pour les Signataires du pacte mondial des Nations Unies, 86 % pour la proportion de femmes parmi les cadres dirigeants et de 97 % pour les proportions d'émetteurs disposant d'une politique anti-corruption publique.

Pour une information plus détaillée sur notre méthodologie d'évaluation ESG, veuillez vous référer au Code de Transparence ISR du fonds SOFIDY Sélection 1.

Prendre des risques pourquoi pas, mais bien les connaître c'est mieux !

Document non contractuel. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures de l'OPCVM. Elles ne sont pas constantes dans le temps. Comme tout OPCVM immobilier, ce fonds est principalement exposé au risque des marchés actions, de perte en capital, de gestion discrétionnaire, de taux de change, et de liquidité. Le FCP investissant dans un secteur thématique, il peut également être soumis à des risques sectoriels. Les détails de ces risques sont décrits dans le DIC et le prospectus du fonds. Ce document est produit par SOFIDY à titre purement informatif. Il ne constitue en rien une proposition de vente ou une sollicitation d'achat, d'investissement ou d'arbitrage. Les données et chiffres sont réputés exacts et fiables par SOFIDY, en date du 31/10/2024. La responsabilité de SOFIDY ne saurait être engagée par une prise de décision sur la base de ces informations. SOFIDY se réserve la possibilité de modifier les informations présentées dans ce document à tout moment et sans préavis. Ceci est un document publicitaire. Les caractéristiques, le profil de risque et de rendement et les frais relatifs à l'investissement dans l'OPCVM SOFIDY Sélection 1 sont décrits dans le Document d'Information Clé (DIC). Le DIC, le prospectus et les documents périodiques seront disponibles sur demande auprès de SOFIDY. Vous devez prendre impérativement connaissance du DIC qui doit vous être remis préalablement à la souscription. Rédigé en novembre 2024. SOFIDY SAS - Société de Gestion de fonds immobiliers depuis 1987 - 303, Square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes - Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 - Tél. : 01 69 87 02 00 - Fax : 01 69 87 02 01 - www.sofidy.com



SOFIDY SAS | Société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 | 338 826 332 RCS Evry | Code d'activité : 6630 Z | N° TVA Intracommunautaire : FR 03 338 826 332 | 303, Square des Champs Élysées - 91080 Évry-Courcouronnes | Tél. : 01 69 87 02 00 | Fax : 01 69 87 02 01 | E-mail : sofidy@sofidy.com | sofidy.com

